



COMUNE DI LIVORNO

Settore Società Partecipate e Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI LIVORNO, DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ ISTITUZIONALE DELL'ENTE

PREMESSO CHE:

- tra le azioni finalizzate a promuovere una miglior articolazione dei servizi al cittadino su tutto il territorio comunale – nonché i principi di partecipazione e decentramento –, il Comune di Livorno ha ritenuto di realizzare nuova sede operativa della Polizia Locale che ne garantisca un presidio stabile nei quartieri di Coteto e Salviano, quale attività essenziale al fine di dare attuazione all'obiettivo 3.01.01 *“Presidiare il territorio e contrastare la criminalità urbana”*, del vigente DUP;
- a seguito di una approfondita ricognizione del patrimonio comunale esistente, si è potuto tuttavia rilevare che l'Ente non dispone, nei su menzionati quartieri, di immobili attualmente liberi ed inutilizzati, dotati delle caratteristiche necessarie ad ospitare tali servizi ed attività istituzionali;
- TIM Spa ha comunicato in via formale all'Amministrazione comunale la propria volontà di cedere a terzi la proprietà del fabbricato sito in via dei Pelaghi, n. 75 – ed identificato al locale C.F. al foglio 34, particella 960 – della stessa realizzato in attuazione del contratto rep. n. 46325/1980, con il quale era stato costituito, da parte del Comune di Livorno ed in favore dell'allora SIP Spa, un diritto di superficie sul terreno che attualmente ospita il predetto immobile;
- l'interesse dell'Ente al potenziale acquisto di tale immobile è stato da ultimo formalizzato con decisione di Giunta n. 6 del 14.01.2022;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 29.04.2022 –, è stata allo scopo approvata una variazione al vigente DUP 2022-2024, e segnatamente alla finalità *“Strutturare l'assetto organizzativo del Corpo di polizia Locale al fine di garantire una risposta più efficace ed efficiente alle richieste della cittadinanza e alle problematiche del territorio urbano”* di cui all'obiettivo 3.01.01 *“Presidiare il territorio e contrastare la criminalità urbana”*; mentre le spese occorrenti alla su menzionata acquisizione al patrimonio comunale troveranno copertura nel capitolo U 41260 - *“acquisizione immobile per nuova sede Polizia Municipale”* del bilancio di previsione finanziario 2022/2024, allo scopo istituito con delibera del Consiglio Comunale n. 126 del 30.06.2022, di assestamento generale e salvaguardia degli equilibri di bilancio per gli esercizi 2022/2024, ed assegnato al Settore Società partecipate e Patrimonio;
- atteso che l'acquisto di immobili da terzi da parte delle Amministrazioni pubbliche deve pur sempre avvenire nel pieno rispetto dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa, imparzialità e trasparenza, con Determina Dirigenziale n. 4962 del 03.08.2022 del Settore Società partecipate e Patrimonio è stato allo scopo approvato – quale prima essenziale forma di consultazione o indagine esplorativa del mercato –, lo schema del presente avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla cessione al Comune di Livorno di un immobile che sia dotato delle caratteristiche tecniche e logistiche di seguito meglio indicate, stabilendo in data **14.10.2022**, alle **ore 13,00**, la scadenza per la presentazione delle relative domande di partecipazione;

1) Oggetto

Il Comune di Livorno intende procedere all'acquisto di un immobile da destinare ad attività istituzionale dell'Ente, ed in particolare a sede operativa della Polizia locale, che svolga anche le funzioni di presidio territoriale a servizio dei quartieri di Coteto e Salviano.

Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, è pertanto finalizzato alla formazione di un primo elenco di proposte ammissibili (e tra loro comparabili), per l'acquisto del su menzionato immobile – dotato delle caratteristiche come di seguito meglio individuate –, al fine di procedere alle successive attività negoziali. In subordine agli esiti della procedura in oggetto, infatti, e alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, si valuterà se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione dell'immobile da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

Si precisa sin d'ora che l'Ente è interessato unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali proposte di immobili in locazione, ovvero ad altro titolo, non saranno pertanto prese in considerazione.

L'Ente si riserva altresì la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo l'Ente si riserva la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

2) Caratteristiche dell'immobile

I fabbricati oggetto di manifestazione di interesse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) ubicazione nel territorio del Comune di Livorno, nei quartieri di Coteto o Salviano, o nelle immediate vicinanze degli stessi;
- b) collocazione in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle linee del trasporto pubblico urbano e alle principali arterie stradali cittadine, quale elemento imprescindibile per garantire le eventuali attività di pronto intervento della Polizia locale;
- c) corrispondere ad un intero fabbricato, dotato di autonomia funzionale e privo di gravami condominiali;
- d) superficie coperta utilizzabile pari ad almeno a 700 mq. e presenza di un piazzale esterno, per ricovero di automezzi, di superficie pari ad almeno **2.500 mq.**;
- e) destinazione d'uso direzionale e categoria catastale compatibile con la stessa; nel caso l'immobile abbia destinazione d'uso diversa – o, pur con destinazione direzionale, categoria catastale con essa non compatibile –, il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a proprie cure e spese ed entro la data di stipula dell'eventuale contratto di compravendita, alla variazione della destinazione urbanistica e/o a sanare tale disallineamento catastale;
- f) l'immobile deve essere in possesso di agibilità ed immediatamente accessibile. Possono essere proposti anche fabbricati bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento; in tal caso la manifestazione di interesse dovrà essere accompagnata da relazione tecnica e computo metrico estimativo dei lavori necessari per il ritorno alla loro piena funzionalità in ragione delle finalità cui gli stessi verrebbero destinati (uffici pubblici), redatto da tecnico abilitato, secondo quanto indicato al successivo punto 5, lett. h) del presente avviso;
- g) assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori.

3) Requisiti soggettivi dei proponenti

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche che:

a) abbiano la disponibilità dell'immobile oggetto di manifestazione di interesse/proposta, a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso. Qualora il soggetto interessato non abbia il possesso del bene, deve impegnarsi a riacquisirlo entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato;

b) siano in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

4) Modalità e termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse

In esecuzione della determina n. 4962 del 03.08.2022, si invita a manifestare interesse all'alienazione in favore del Comune di Livorno, di un immobile da destinare ad attività istituzionale dell'Ente, facendo pervenire domanda di adesione al Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio, **entro il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno 14.10.2022.**

La manifestazione interesse, redatta secondo il modulo allegato "A" al presente avviso – e presentata unitamente all'ulteriore documentazione da allegare, di seguito meglio individuata al punto 5 –, deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile proposto. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi. La manifestazione di interesse può essere sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in quest'ultimo caso accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente.

Le istanze in parola dovranno essere trasmesse via pec all'indirizzo istituzionale dell'Ente: ***comune.livorno@postacert.toscana.it*** oppure mediante consegna a mano o a mezzo servizio postale pubblico o agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: Comune di Livorno, Ufficio Informazioni e Relazioni con il Pubblico (piano terreno, Palazzo Civico, piazza del Municipio n. 1) che provvederà a registrare le domande in arrivo e a consegnarle al Settore competente.

La manifestazione di interesse dovrà essere inviata – nelle modalità sopra comunicate – all'attenzione del Dirigente del Settore Società partecipate e patrimonio ed indicando obbligatoriamente quale oggetto: “Manifestazione di interesse alla cessione al Comune di Livorno di un immobile da destinare a sede istituzionale dell'Ente”.

L'invio dell'istanza rimane a totale rischio e spese del mittente, escludendosi ogni responsabilità del Comune di Livorno ove, per qualsiasi motivo, la medesima non pervenga entro il termine indicato nel presente avviso. Pertanto, per la ricevibilità della manifestazione di interesse fa fede la data e l'orario di ricezione del plico all'indirizzo sopra indicato.

Si avverte, sin da ora, che oltre detto termine non resta valida alcun'altra manifestazione di interesse anche se sostitutiva o aggiuntiva alla offerta precedente.

Si avverte altresì che per ogni fabbricato oggetto di manifestazione di interesse alla vendita potrà essere presentata una sola manifestazione di interesse.

Il presente avviso è in ogni caso esclusivamente finalizzato a sollecitare il mercato per ottenere proposte da parte di soggetti, pubblici o privati, interessati all'alienazione in favore del Comune di Livorno, di propri immobili dotati delle caratteristiche di cui al punto 2, da destinare a sede istituzionale dell'Ente (sede operativa della Polizia locale) ed al fine dell'eventuale avvio delle occorrenti procedure pubbliche per il loro definitivo acquisto al patrimonio comunale.

5) Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse

La domanda di adesione, da compilare secondo il modulo allegato "A" al presente avviso, oltre agli elementi indicati nel predetto modulo, dovrà obbligatoriamente contenere, quanto segue:

a) una **relazione generale** relativa all'immobile, comprese le relative aree pertinenziali, che indichi: I) una descrizione che ne individui l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, il contesto territoriale di riferimento e la prossimità alle principali arterie stradali e alla rete del trasporto pubblico locale, secondo quanto indicato al punto 2, lett. *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del presente avviso; II) una descrizione relativa all'involucro dell'immobile, agli allestimenti interni, agli infissi, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo; III) una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile;

b) una **documentazione fotografica** dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali);

c) copia del **titolo di proprietà** che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.) ai sensi di quanto indicato nel punto n. 3, lett. *a)* del presente avviso;

d) correnti **visure e planimetrie catastali** – con indicazione della **destinazione d'uso** e della **classificazione catastale** –, dell'immobile, secondo quanto indicato al punto n. 2, lett. *e)* del presente avviso; si fa in ogni caso presente che eventuali difformità rispetto allo stato di fatto del bene, dovranno essere sanate, con gli occorrenti aggiornamenti catastali, prima della stipula del contratto di compravendita;

e) copia del **titolo edilizio** da cui emerga la destinazione urbanistica dell'immobile ed in virtù dei quali lo stesso è stato realizzato ed eventualmente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di procedere all'ottenimento delle relative sanatorie prima della stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

f) **certificato di agibilità** dell'immobile, ai sensi del punto 2, lett. *f)* del presente avviso;

g) **attestato di prestazione energetica** dell'immobile ed eventuali soluzioni adottate ai fini di garantire un maggiore risparmio energetico e la riduzione delle emissioni;

h) nel caso di un immobile che, come indicato al punto n. 2, lett. *f)* del presente avviso, necessiti di **ristrutturazione, adeguamento e/o miglioramento** per essere pienamente destinato alle finalità istituzionali dell'Ente per le quali verrebbe utilizzato (sede della Polizia Locale), **relazione tecnico descrittiva asseverata degli interventi** allo scopo necessari e **computo metrico estimativo di massima** degli stessi.

Il Comune di Livorno si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Inoltre, dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare tutti i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse.

6) Ulteriori informazioni sullo svolgimento della procedura

Una volta scaduto il termine di presentazione delle istanze, ove l'Amministrazione comunale ritenesse di proprio interesse uno o più degli immobili proposti, si riserverà di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i relativi soggetti proponenti – anche sviluppando studi di *space planning* –, nonché di concordare uno o più sopralluoghi al fine di verificare l'effettiva corrispondenza con quanto dichiarato nella relativa domanda e di individuare l'immobile, tra quelli proposti, che sia il più idoneo a soddisfarne le esigenze, in relazione alle finalità cui verrà destinato (sede della Polizia locale) e compatibilmente con le risorse allo scopo messe a disposizione.

In subordine agli esiti delle attività su menzionate, si valuterà pertanto se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione dell'immobile da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più proponenti, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli oggetto di manifestazione di interesse, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire né offerta al pubblico *ex art. 1336 cod. civ.*, né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998*. Pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni d'interesse non comporta per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Livorno, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per l'Amministrazione comunale, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai proponenti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

7) Richiesta di informazioni e notizie sull'avviso/indagine di mercato

Eventuali informazioni in merito possono essere richieste esclusivamente mediante posta elettronica all'indirizzo: *patrimonio@comune.livorno.it*.

8) Informativa sulla privacy ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679

In osservanza di quanto disposto dall'articolo 13 del Regolamento U.E. 2016/679, il Comune di Livorno fornisce le seguenti informazioni agli utenti in merito all'utilizzo dei dati personali:

- il titolare del trattamento è il Comune di Livorno, Piazza del Municipio 1, 57123 Livorno, Tel. 0586/820111 (centralino) – PEC: *comune.livorno@postacert.toscana.it*;

- il responsabile della protezione dei dati (R.P.D.) è la società Consolve s.r.l. che ha indicato quale incaricato per la funzione l'Avv. Marco Giuri (Ordinanza del Sindaco n.77 del 13/04/2021);

- il Titolare tratta i dati personali, qualificabili come qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile, mediante una o più operazioni, compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali o insiemi di dati personali, come la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la strutturazione, la conservazione, l'adattamento o la modifica, l'estrazione, la consultazione, l'uso, la comunicazione mediante trasmissione, diffusione o qualsiasi altra forma di messa a disposizione, il raffronto o l'interconnessione, la limitazione, la cancellazione o la distruzione. A norma dell'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 il trattamento è lecito solo se ricorre una delle seguenti condizioni:

a) l'interessato ha espresso il consenso al trattamento dei propri dati personali per una o più specifiche finalità;

b) il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso;

c) il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento;

d) il trattamento è necessario per la salvaguardia degli interessi vitali dell'interessato o di un'altra persona fisica;

e) il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento;

f) il trattamento è necessario per il perseguimento del legittimo interesse del titolare del trattamento o di terzi, a condizione che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato che richiedono la protezione dei dati personali, in particolare se l'interessato è un minore;

- i dati personali sono trattati secondo le specifiche finalità previste dai singoli procedimenti amministrativi. La finalità del trattamento è definita dalle fonti normative che disciplinano i singoli procedimenti;

- il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente competente del settore specifico e/o tematico al quale si riferiscono le informazioni, le pubblicazioni ed ogni altro dato presente sulla Rete Civica, secondo gli atti di organizzazione vigenti;

- i dati personali acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo strettamente necessario allo svolgimento delle funzioni istituzionali e dei procedimenti e per il rispetto delle norme previste dalla normativa vigente per la conservazione degli atti e dei documenti della P.A. ai fini archivistici;

- l'interessato ha diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai propri dati personali e la loro eventuale rettifica, la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano e di opporsi al loro trattamento. L'interessato ha altresì il diritto alla portabilità dei dati;

- l'interessato ha sempre diritto alla revoca del consenso prestato. In questo ultimo caso, la revoca del consenso al trattamento dei dati da parte dell'interessato non pregiudica la liceità dei trattamenti effettuati fino alla revoca;

- l'interessato ha facoltà di proporre reclamo all'autorità di controllo come da previsione normativa ex art. 13, paragrafo 2, lettera d, del Regolamento U.E. 2016/679;

- il Titolare del trattamento deve informare l'interessato se la comunicazione dei dati è richiesta dalla legge e delle possibili conseguenze per la mancata comunicazione di tali dati. (art. 13, paragrafo 2, lettera e Regolamento U.E. 2016/679).

Si informa che i Dirigenti delle strutture sono “Responsabili del trattamento” di tutti i trattamenti e delle banche dati personali esistenti nell'articolazione organizzativa di rispettiva competenza (ex art. 6, comma. 2 del Regolamento “*Misure organizzative per l'attuazione del Regolamento U.E. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali*”, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 350 del 23 maggio 2018).

Il Dirigente del Settore

Dr. Enrico Montagnani

*Il presente atto è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*